



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 16 maja 2025 r.

Poz. 2524

UCHWAŁA Nr XV/103/2025 RADY MIASTA RYPIN

z dnia 14 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą nr VII/45/2024 Rady Miasta Rypin z dnia 22 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, zatwierdzonej Uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., zmienionej uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r., Rada Miasta Rypin uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej rysunkiem planu, sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren usług – U;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej – UZ;

3) teren ujęcia wód – IWU.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin;
- 6) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 7) zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) obszary zieleni do zachowania;
- 9) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 10) drzewa do zachowania;
- 11) wymiarowanie (w metrach);
- 12) przeznaczenia terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) dojazdach - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane urządowne dojazdy, np. służebności przejazdu - niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi), nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynku i takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany części nadziemnej budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które jedynie uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym oraz wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 8) szpalersze drzew – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew, przy czym dopuszcza się ich przerwanie w rejonie przejść i przejazdów oraz w miejscach kolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisaną numerem i symbolem terenu;

- 10) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,:

- 1) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami 1UZ, 1U,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustalenie zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 13 ust. 4 uchwały,
 - c) ochronę studni głębinowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1IWU na zasadach określonych w § 9;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ, zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej,
 - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;

4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

6) ustala się zgodnie z rysunkiem planu szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia, dla których:

- a) ustala się ich uzupełnienie gatunkami drzew zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej rekompensacji gatunkami drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 8. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin, ujętą w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której:

- a) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania ulic, linii zabudowy, usytuowania na działce i wysokości budynków,
- b) przy nowej zabudowie należy zastosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania na działce,
- c) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, za wyjątkiem niezbędnych niwelacji dla posadowienia budynków oraz obsługi komunikacyjnej terenu, tj. dojścia, dojazdu, miejsca parkingowe, itp.,
- d) zakazuje się wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów, wież), powodujących przesłonięcie osi widokowej na zabytkowe obiekty znajdujące w się w sąsiedztwie,
- e) nakazuje się planowane inwestycje prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) wskazuje się na rysunku planu następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj.:

a) Szpital, dla którego:

- nakazuje się utrzymanie historycznego rozwiązania architektonicznego, gabarytów, wielkości i kształtu dachu, kierunku ustawienia połaci dachowych oraz zastosowanych materiałów wykończeniowych,
- nakazuje się zachowanie wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakazuje się utrzymanie rozwiązań materiałowych elewacji,
- dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego względem oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
- ustala się kolorystykę elewacji – stonowana, jasna;

b) dawny ogród przy Szpitalu, w obrębie którego nakazuje się maksymalną ochronę starodrzewu, wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu powinny mieć na celu wyeksponowanie zachowanych zabytkowych wartości i elementów kompozycji przestrzennej historycznego ogrodu.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studni głębinowej nr 1A), w której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1U – 200 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ – 15000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1U – 10 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ – 70 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, pompownię), drogi, komunikację wewnętrzną oraz w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy, wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu strefę zieleni do zachowania, w której:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zgodnie rysunkiem planu drzewa do zachowania;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w pkt 2, w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej rekompensacji gatunkami drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 4) dopuszcza się realizację utwardzeń o nieprzekraczanym udziale wynoszącym maksymalnie 30% powierzchni wyznaczonej strefy.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg publicznych położonych poza granicami planu – ul. 3 Maja, Dłutka.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wskazane z ust. 1 oraz położone poza granicami planu – ul. 3 Maja, Małanowskiego, Mławska, Dłutka i drogi wewnętrzne.

3. Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla szpitali minimum 1 stanowisko postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przychodni minimum 2 stanowisk postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy 1 gabinet lekarski,
 - c) dla obiektów handlowych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,

- d) dla pozostałych obiektów usługowych minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w liczbie:
 - a) przy obiektach handlowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) przy szpitalach, przychodniach i pozostałych obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów wielofunkcyjnych lub występowania na terenie różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 5) lokalizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie mniejsza niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się lokalizację, budowę, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu:
 - a) sieć gazowa – 25 mm,
 - b) sieć wodociągowa – 100 mm,
 - c) sieć ciepła – 50 mm,
 - d) kanalizacja sanitarna - grawitacyjna 200 mm, tłoczna – 90 mm,
 - e) kanalizacja deszczowa – 200 mm.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) indywidualnych ujęć wód na terenie oznaczonym symbolem 1UZ, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do kanalizacji deszczowej;

2) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych w tym z parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

3) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

1) ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

2) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej:

a) zachowanie istniejących stacji zlokalizowanych na kominie usytuowanym na terenie oznaczonym symbolem 1UZ;

b) lokalizację nowych inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;

3) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

10. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) dojazdów, dojść, chodników, ścieżek rowerowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki w formie wolno stojącej;
- 2) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się geometrię:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - b) ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - c) ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, ciemnozielony, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) elewacje:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - b) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług gastronomii; przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 10% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce lub w przypadku

sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) dojazdów, dojść, chodników, ścieżek rowerowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się geometrię:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - b) ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - c) ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, ciemnozielony, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 10) elewacje:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - b) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 11) dla istniejących części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 12) dla zabytków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują warunki zawarte w §8 pkt 2.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIWU ustala się przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wód.

2. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) zakaz lokalizacji budynków i miejsc do parkowania pojazdów;

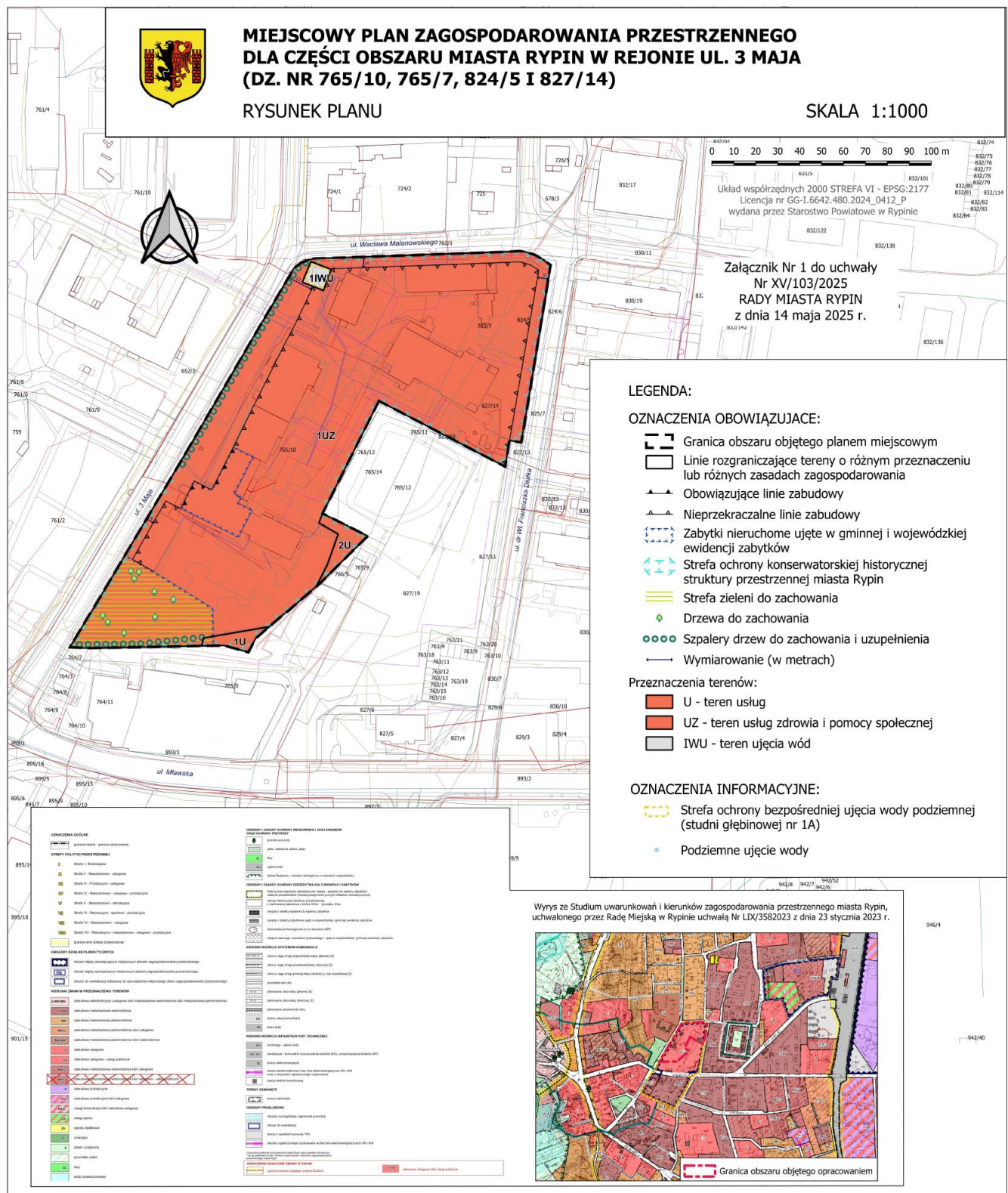
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta
Jarosław Nowatkowski



załącznik nr 2
do uchwały nr XV/103/2025
Rady Miasta Rypin
z dnia 14 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miasta Rypin, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i znacznie zagospodarowanego. Plan nie zakłada lokalizacji nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

załącznik nr 3
do uchwały nr XV/103/2025
Rady Miasta Rypin
z dnia 14 maja 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę